

В каком направлении сегодня смотреть инвесторам, желающим вложиться в зарубежную недвижимость без риска? Благоприятными для инвестирования на ближайшие пять лет станут рынки стран, где не было кризиса ипотеки, не изменился коэффициент заемных средств, а условия выдачи ипотечных кредитов если и меняются, то только в лучшую сторону.

Именно эти страны практически не пострадали от кризиса, а цены на недвижимость здесь все последнее время демонстрируют стабильный рост – считает Игорь Индриксонс, Директор Департамента инвестиций в зарубежную недвижимость.

Руководствуясь только статистикой, фиксирующей постоянное увеличение стоимости объектов, есть опасность попасть на рынок, пораженный недугом виртуального роста цен. Как ни странно это звучит, но обещание такого потенциала роста – не показатель надежного вложения. Инвесторы сегодня должны руководствоваться другими аргументами.

Следует выбирать рынки стран, которые прошли кризис с минимальными потерями; рынки со стабильной экономикой, где цены упали незначительно; рынки, где условия ипотечного кредитования не изменились и имеют тенденцию к улучшению. Сегодня этим параметрам соответствуют рынки недвижимости Австрии, Швейцарии, Франции, Великобритании и [Кипра](#). Здесь можно применять стратегии, использующие высокое кредитное плечо, отдать большую часть рисков банкам и зарабатывать 20% в год на вложенные средства.

Австрия и Швейцария.

Эти страны чувствуют себя лучше остальных западных рынков. Их банковская система не использовала секьюритизации, поэтому рост рынка здесь и не прекращался. В связи со снижением учетной ставки Центральным банком Швейцарии процентная ставка кредитования в швейцарских франках держится на чрезвычайно низком уровне – 2% годовых. Банки Австрии также улучшают ипотечные условия, как только у них появляются для этого свободные средства.

Франция.

Также не сильно пострадала от кризиса, так как секьюритизация банковской системы использовалась здесь в меньшей степени, чем, например, в Великобритании и Ирландии, а sub prime кредиты не выдавались. Стабильность ипотечного рынка Франции поражает всех аналитиков. У более 80% всех ипотечных кредитов процентная ставка зафиксирована. Ипотечный рынок Франции по объему находится на 3 месте в Европе после Великобритании и Германии. Несмотря на кризис, объемы выдаваемых ипотечных средств в 2009 году выросли на 8.7%.

Великобритания.

Стабилизация экономики и рост цен на жилую недвижимость активно продолжается в

Великобритании. Третий квартал подряд рост цен наблюдается на всей ее территории. Лучшая динамика отмечается в Лондоне и на юге страны. Коммерческая недвижимость также продолжила рост – на 2.5% с августа 2009 года, когда этот сектор недвижимости вырос в цене впервые за 26 месяцев. Лондонский рынок недвижимости упавший в конце 2007 года на 15%, сегодня успел отыграть уже 6%. Вопреки ожиданиям, основанным на том, что коммерческая недвижимость Великобритании упала так же сильно, как в США, аналогичного падения жилой недвижимости в Соединенном Королевстве не случилось. Главным же индикатором восстановления рынка можно считать тот факт, что банки уже снова начали кредитовать под покупку жилья. На сегодня коэффициент заемных средств доходит уже до 70-75%.

Кипр.

Рынок [недвижимости](#) этой страны оказался исключением – он не пострадал от мирового финансового кризиса. Банки Кипра, выдавая ипотечные кредиты, использовали только свои собственные средства, а не сложные «виртуальные» финансовые инструменты. Стабильность рынка недвижимости этого государства во многом объясняется правильными и своевременными шагами правительства в поддержке финансового сектора и экономики в целом.

На рынках всех вышеперечисленных стран ипотечное кредитование не прекращалось и во время кризиса (а 95% недвижимости в Европе покупается по ипотеке). Третий квартал подряд мы наблюдаем положительные тенденции на европейских рынках. С момента начала глобального замедления условия ипотечного кредитования здесь не только не изменились на худшие, но даже улучшились. Это, несомненно, послужит толчком к росту цен на недвижимость. А значит, есть основания утверждать, что и в дальнейшем на рынках этих стран все будет очень и очень хорошо.